

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kiwerska” w Warszawie
Rada Nadzorcza

~~18~~
CZŁONKOWI
SM KIWERSKA
20

Sprawozdanie Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej KIWERSKA w Warszawie z działalności Rady Nadzorczej w okresie czerwiec 2015 – kwiecień 2016

Rada Nadzorcza SM Kiwerska w Warszawie działa na podstawie Statutu Spółdzielni z 1998 roku oraz ustawy Prawo Spółdzielcze i jest organem sprawującym kontrolę oraz nadzór nad działalnością Spółdzielni.

Niniejsze sprawozdanie obejmuje okres od czerwca 2015 roku do końca kwietnia roku bieżącego, tj. od dnia ukonstytuowania się Rady Nadzorczej po wyborach uzupełniających przeprowadzonych w trakcie zeszłorocznego WZS, aż do terminu tegorocznego WZS (17.05.2016).

W tym okresie Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

1. Pan Tomasz Krywicki – Przewodniczący Rady Nadzorczej;
2. Pan Dobiesław Rzemieniewski – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej;
3. Pani Maria Owczarek – Sekretarz Rady Nadzorczej;
4. Pan Tadeusz Falkowski;
5. Pan Roman Kawecki;
6. Pan Tomasz Kielczewski;
7. Pan Adam Malinowski;
8. Pan Jan Sawicki;
9. Pani Danuta Seheń.

Rada Nadzorcza wyłoniła ze swojego grona Komisję Rewizyjną w składzie:

1. Pan Tadeusz Falkowski – Przewodniczący KR;
2. Pan Jan Sawicki;
3. Pan Adam Malinowski;
4. Pani Danuta Seheń.

W okresie, którego dotyczy niniejsze sprawozdanie Rada spotkała się na pięciu posiedzeniach oraz podjęła jedną uchwałę w trybie korespondencji obiegowej. W częściach zamkniętych każdego z posiedzeń obradowali sami członkowie Rady, a w częściach otwartych brali udział również członkowie Zarządu oraz Administracji. Posiedzenia Rady były protokółowane.

Poza posiedzeniami członkowie prezydium Rady odbywali liczne konsultacje z Prezesem Zarządu w sprawach dotyczących bieżącego zarządu Spółdzielnią oraz prowadzonych przez nią postępowań administracyjnych i sądowych.

Rada Nadzorcza realizując swoje zadania kierowała się zasadą statutowego podziału kompetencji pomiędzy poszczególnymi organami Spółdzielni i zajmowała się głównie zagadnieniami przekraczającymi możliwości i zwykłe uprawnienia Zarządu oraz Administracji Spółdzielni.

Każdy istotny w ocenie Rady temat, zależnie od jego specyfiki, kończył się przyjęciem wniosków, wydaniem zaleceń, podjęciem stosownej uchwały lub zajęciem stanowiska wobec rozpatrywanej sprawy.

Najważniejszymi sprawami, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza w omawianym okresie były:

1. Kwestia wyboru wykonawcy oraz realizacja projektu likwidacji rzekomo nielegalnych miejsc parkingowych oraz ich odtworzenie w oparciu o ostateczne (tj. prawomocne) pozwolenie na budowę.
2. Wyznaczenie harmonogramu kolejnych prac związanych z przebudową parkingów, altan śmietnikowych oraz ochroną przeciwpożarową w budynkach
3. Wybór wariantu przebudowy hydroforni oraz przygotowania do procedury wyłonienia wykonawcy.
4. Kontynuacja procesu regulowania statusu prawnego dwóch mieszkań służbowych oraz ich lokatorów.
5. Monitorowanie postępowań prowadzonych przez kancelarię prawniczą przed organami administracyjnymi i sądowymi w sprawach: opłat za wieczystą dzierżawę gruntów SM Kiwerska – rozstrzygnięcie ostateczne w sprawie decyzji z roku 2009 oraz odwołanie od decyzji z roku 2015.
6. Zagospodarowanie paska gruntu sąsiadującego z osiedlem Łabędzia.

Analogicznie do ubiegłego roku sprawozdawczego w omawianym okresie Rada Nadzorcza nie podjęła prac zmierzających do zmiany statutu SM Kiwerska. Nadal brakuje konkretnej wizji wszystkich członków Spółdzielni lub przynajmniej ich zdecydowanej większości, co do przyszłości prawnej oraz ekonomicznej naszej Spółdzielni w perspektywie minimum dziesięcioletniej. W tych okolicznościach podejmowanie prac nad nowelizacją statutu uznano za bezcelowe.

Oprócz powyższych zagadnień, Rada w dniu 19 kwietnia br. dokonała wstępnego przyjęcia bilansu oraz rachunek zysków i strat za rok 2015. Zgodnie z przewidywaniami strata z 2013 roku (na GZM nie pokryta całkowicie z zysku netto - 10,483.10 PLN) była zjawiskiem jednorazowym i w ubiegłym roku nasza Spółdzielnia tradycyjnie po raz kolejny wypracowała zysk brutto z działalności opodatkowanej, który po opodatkowaniu oraz odliczeniu straty na GZM w 2015 roku ostatecznie zamknął się w kwocie nieco ponad 52 tysiące złotych. Szczegóły bilansu i RZiS znajdują się w sprawozdaniu Głównej Księgowej. Niezależnie od osiągniętego w 2015 roku wyniku finansowego Rada zleciła przeprowadzenie przez Komisję Rewizyjną dokładnej analizy kosztów funkcjonowania Spółdzielni. Podjęto także uchwały o postawienie pod głosowanie WZS wniosku o przyjęcie bilansu i RZiS za 2015 rok oraz wniosku o całkowite przeznaczenie zysku do podziału na zasilenie funduszu remontowego.

Coroczne sprawozdania finansowe oraz wybrane pozycje po stronie kosztów poniesionych przez Spółdzielnię zostały szczegółowo przebadane przez Komisję Rewizyjną w dniach od 23 marca do 14 kwietnia br. W wyniku tego badania Komisja nie stwierdziła nieprawidłowości w zarządzaniu majątkiem Spółdzielni. Sposób zarządzania uznano za prawidłowy, a sytuację finansową Spółdzielni za dostatecznie stabilną. Szczegółowe sprawozdanie ze swoich prac Komisja Rewizyjna przedstawiła Radzie Nadzorczej na jej posiedzeniu w dniu 19 kwietnia br.

Wyniki prac Komisji Rewizyjnej zamykają się następującymi najważniejszymi wnioskami i zaleceniami:

- przychody netto w 2015 roku były wyższe o 14.5 tysiąca złotych niż w roku poprzednim;
- koszty były wyższe o około 28 tysięcy złotych (zgodnie z oczekiwaniami – sprawa miejsc parkingowych);
- znacząco wzrosły (tj. o 23 tys. do poziomu 190.5 tys. złotych) koszty CO i CCW, powodem tego była głównie znaczna podwyżka cen ze strony dostawcy oraz ekstremalnie długi okres grzewczy – wyłączenie nastąpiło dopiero 12.06, a włączenie już 21.09.
- nieco mniej wydaliśmy na ZW oraz energię elektryczną; wydatki za gaz praktycznie pozostały na poziomie z poprzedniego roku;
- ze względu na konieczność wymiany domofonów, koszty w tej kategorii wzrosły prawie dwukrotnie do prawie 20 tysięcy złotych;
- pozostałe koszty kształtowały się na poziomie zbliżonym do roku 2014;
- zaległości czynszowe wynosiły ok. 54 tys. złotych, spora część tej kwoty to niedopłata z tytułu CO i CCW, zarząd prowadzi bieżące działania zmierzające do egzekucji pozostałej kwoty od zadłużonych członków;
- obecna wysokość funduszu remontowego (ponad 850 tys.) stanowi już znaczące i nasze własne zabezpieczenie przed finansowymi skutkami ewentualnych awarii;
- zysk netto (ok. 152 tys. zł) jest wyższy o 11 tysięcy od zysku w 2014 roku;
- strata na GZM w 2015 roku (ok. 100.5 tys. zł) została w całości pokryta z zysku netto.

Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej w omawianym okresie sprawowali swoje funkcje społecznie.

W dniu dzisiejszym wygasają mandaty:

Pana Tadeusza Falkowskiego;

Pana Adama Malinowskiego;

Pani Marii Owczarek;

Pana Dobiesława Rzemieniewskiego;

Pana Jana Sawickiego.

Ustępującym członkom składam podziękowania za ich udział w Radzie.

W sposób szczególny pragnę bardzo serdecznie podziękować Panu Tadeuszowi Falkowskiemu – Przewodniczącemu KR za jego ogromny wkład i wyjątkowe zaangażowanie w prace Rady Nadzorczej w ciągu ostatnich 6 lat. Pan Falkowski w ostatnim roku sprawował także obowiązki Sekretarza RN. Wyrażam szczerzy żal, że ograniczenia statutowe nie pozwalają Panu Tadeuszowi pozostać członkiem Rady na kolejny rok.

Pan Falkowski sprawował swój mandat przez dwie kolejne kadencje i zgodnie ze statutem Spółdzielni nie może kandydować w tych wyborach. Pozostałym osobom kończy się pierwsza kadencja.

Dziękuję także pozostałym członkom Rady za ich udział w pracach w minionym roku.

W dzisiejszych wyborach uzupełniających do Rady Nadzorczej należy wybrać minimum trzech członków, aby zapewnić jej minimalny wymagany skład. Jednakże

wskazane jest zgłoszenie co najmniej pięciorga kandydatów, aby Rada mogła pracować przez kolejny rok w pełnym składzie.

Apeluję o zgłaszanie przemyślanych propozycji kandydatów, którzy faktycznie będą w stanie poświęcić swój prywatny czas i będą mieli wystarczającą ilość energii, aby w pełni zaangażować się w prace Rady.

W imieniu Rady Nadzorczej składam podziękowania Zarządowi Spółdzielni oraz Administracji i zwracam się do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej KIWERSKA w Warszawie o zatwierdzenie sprawozdania Głównej Księgowej za rok 2015, o podjęcie uchwały o pokryciu straty za ubiegły rok w sposób zarekomendowany przez Komisję Rewizyjną oraz o podjęcie uchwały o przekazaniu zysku do podziału w całości na fundusz remontowy.

Integralną częścią sprawozdania Rady Nadzorczej jest sprawozdanie Komisji Rewizyjnej z dnia 14 kwietnia 2016 roku.

Tomasz Krywicki
Przewodniczący Rady Nadzorczej SM Kiwerska w Warszawie

Warszawa, 17 maja 2016 roku

Sprawozdanie składa się z 4 parafowanych stron i sporządzono je w 4 egzemplarzach:

- 1 egz. dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej SM Kiwerska
- 1 egz. dla Sekretarza Rady Nadzorczej SM Kiwerska
- 1 egz. dla Prezesa Zarządu SM Kiwerska
- 1 egz. ad acta SM Kiwerska